

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zápis do katastru nemovitostí

Pro nabytí vlastnického práva k jakékoliv nemovitosti je nutný zápis do katastru nemovitostí. K jeho provedení je nezbytné vypracovat právní dokument, tzv. „Návrh na vklad práva vlastnického do katastru nemovitostí“.

Příslušná legislativa uvádí, že samotný vklad je úkon místně příslušného katastrálního úřadu, jehož výsledkem je vznik, změnu nebo zánik práva k dotčeným nemovitostem. Samotné řízení o povolení vkladu zahájí katastrální úřad na návrh některého (nejlépe všech) účastníků řízení. Zákon stanoví, že navrhovatelem vkladu může být jeden účastník smlouvy – fyzická nebo právnická osoba, ale také všichni účastníci smlouvy.

V některých zvláštních případech se navrhovatelem stává i jiná oprávněná osoba, kterou se rozumí právní zástupce účastníka zmocněný na základě plné moci nebo ze zastoupení ze zákona (např. vztah rodič-dítě).

Co musí návrh obsahovat?

Návrh na zahájení řízení musí obsahovat tyto podstatné náležitosti, které zajistí bezproblémové přijetí a vyřízení zápisu:

označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen

označení účastníků řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí

- jménem a příjmením
- trvalý pobyt
- rodným číslem u fyzické osoby
- název, sídlo a identifikační číslo osoby právnické

označení práva (vlastnické, věcné břemeno), které má být zapsáno podle návrhu do katastru nemovitostí

- práva lze označit přímo popisem, ke kterým nemovitostem a ve prospěch koho mají být do katastru nemovitostí zapsána
- je možné právo označit také odkazem na příslušnou část smlouvy nebo jiné listiny, na základě které má být toto právo do katastru nemovitostí zapsáno (např. dle čl. III. Kupní smlouvy)

Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení návrhu nebo dnem osobního předání návrhu podatelně příslušného katastrálního úřadu. Místně příslušný katastrální úřad si vyhledejte podle místa polohy nemovitosti.

Co je nutné k žádosti doložit?

Nejčastější přílohou návrhu na vklad jsou listiny, na základě kterých má být zapsáno právo do katastru (nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším než je počet účastníků řízení)

např.:

- smlouva o převodu vlastnictví nemovitosti,
- smlouva o zástavním právu k nemovitosti,
- smlouva o oprávnění, které odpovídá věcnému břemenu,
- smlouva o předkupním právu k nemovitostem s věcnými účinky,
- smlouva o převodu bytu a nebytového prostoru, včetně rozestavěného

Jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, je nutné tyto smlouvy poskytnout v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad.

Dalšími požadovanými doklady se mohou stát:

- plná moc, pokud je účastník řízení zastoupen v řízení o povolení vkladu zmocněncem,
- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu. Stáří výpisu není nijak právním předpisem určeno, měl by však obsahovat údaje, které jsou platné ke dni podání návrhu na vklad
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu (nemovitosti), jehož právní účinky nastaly před 1. 1. 1993, nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce

Je-li předmětem smlouvy reálně oddělená část nemovitosti, je neoddělitelnou součástí každého jejího vyhotovení geometrický plán. Je-li předmětem smlouvy věcné břemeno k části pozemku, musí být pro jeho zápis do katastru předložen rovněž geometrický plán označující jeho rozsah.

Není to zadarmo

Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu se vybírá správní poplatek ve výši 500 Kč. Poplatek se hradí kolkovými známkami při podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu nebo jeho uhrazení je nutno prokázat, pokud byl poplatek zaplacen na zvláštní účet státního rozpočtu příslušného katastrálního úřadu převodem z účtu poplatníka nebo poštovní poukázkou. Katastrální úřad musí o návrhu na vklad rozhodnout do 30 resp. 60 dnů.

Účastník řízení o povolení vkladu může proti rozhodnutí katastrálního úřadu o zamítnutí vkladu podat ve lhůtě do 30 dnů od doručení opravný prostředek. Pokud katastrální úřad opravnému prostředku sám v plném rozsahu nevyhoví, rozhoduje o podaném opravném prostředku soud. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, ani žaloba ve správním soudnictví.

Jestliže nejsou splněny podmínky vkladu, vyzve katastrální úřad účastníky k odstranění chyby nebo doložení potřebných listin a určí lhůtu k doplnění nebo odstranění nejasností. Tím se celé řízení může značně prodloužit. V horším případě katastrální úřad návrh zamítne a účastníkům nezbude, než podat návrh nový. Proto je velice důležité, aby předkládaný návrh na vklad obsahoval všechny výše uvedené náležitosti a tak došlo k bezproblémovému zápisu do katastru nemovitostí.

Vzor návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí

Katastrální úřad pro Olomoucký kraj
Katastrální pracoviště Olomouc
Vejdovského 2A
772 00 Olomouc

Návrh na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí

Prodávající :
Rodné číslo :
Trvalé bydliště :
a
Kupující :
Rodné číslo :
Trvalé bydliště :

PODÁVAJÍ

návrh na vklad práva vlastnického k pozemku parc. č. 2222 - zahrada o výměře 566 m² v k.ú. **** a
žádají, aby na příslušném LV pro obec ***** a k.ú. ***** byla tato práva podle kupní smlouvy
vyznačena.

Přílohy: 4x kupní smlouva
kolek 500,- Kč

V Olomouci dne:

prodávající :
(podpis)

kupující :
(podpis)

Zdroj: zákon č. [265/1992](#) Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, v platném
znění, zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, www.cuzk.cz

Zdroj: Osobní finance
Autor: Lubomír Hladiš